



Nota aan burgemeester en wethouders

Vergadering : 09-03-2021

Portefeuillehouder : C. Braak

Status : Openbaar

Onderwerp : Wijzigingsplan Westeinde 4 De Rijp

Samenvatting

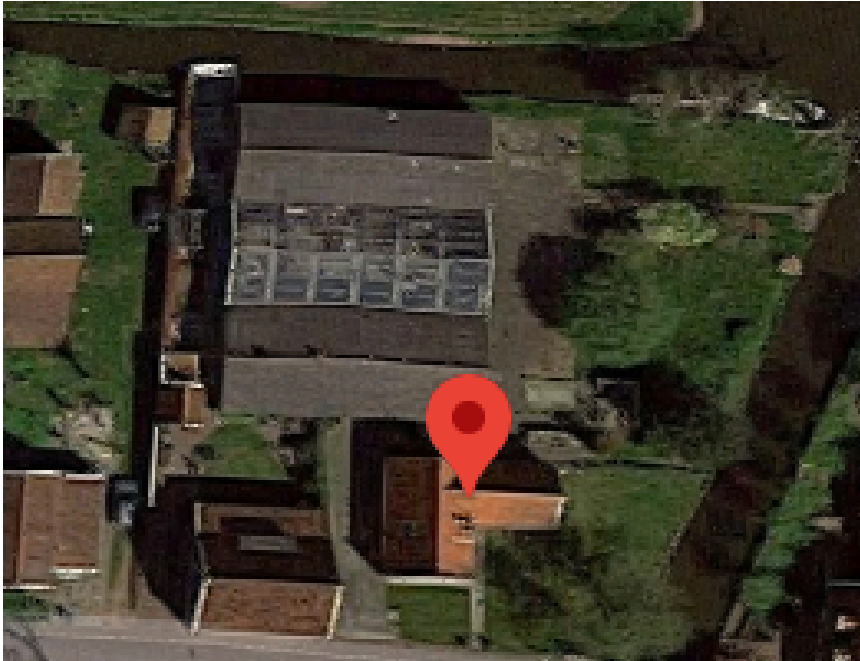
De nieuwe eigenaars van Westeinde 4 in De Rijp hebben uw college verzocht gebruik te maken van de bevoegdheid de bestemming te wijzigen. Op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing is er een wijzigingsplan met kenmerk: NL.IMRO.0361.WP00116-0305 opgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan om op het perceel een nieuwe woning te kunnen bouwen heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ontvangen of zienswijzen ingediend en het wijzigingsplan kan nu vastgesteld worden.

Voorgestelde besluiten

1. Te besluiten het wijzigingsplan Westeinde 4 in De Rijp met kenmerk NL.IMRO.0361.WP00116-0305 vast te stellen.
2. De raadscommissie Ruimte informeren door de bijgaande memo te versturen.

Vraagstelling - probleemstelling

Het Wijzigingsplan Westeinde 4 De Rijp vormt het juridisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied. De bestaande agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en de bouw van één grote nieuwe woning worden met dit plan mogelijk gemaakt. Er heeft overleg met belanghebbenden plaatsgevonden, het plan heeft ter inzage gelegen en kan vastgesteld worden.



Afwegingsproces - alternatieven

Het plan is de uitkomst van een proces waarin rekening is gehouden met de omgeving en gebleken is dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in artikel 3.7 van bestemmingsplan 'Graft-De Rijp' (zie Juridische aspecten).

De uitgangspunten voor het wijzigingsplan zijn de sloop van bestaande woning en een stuk van de voorste schuur, zodat er ruimte ontstaat voor de realisatie van één nieuwe woning. De bestaande bebouwing bevat geen cultuurhistorische of monumentale waarde. Uit toetsing van het plan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De architectuur van de woning past goed in de omgeving en het karakter van De Rijp. Er is door de welstandscommissie op hoofdlijnen reeds ingestemd met het bouwplan. Het inrichtingsplan bevat als belangrijke elementen dat het erf open blijft en de schuren op het perceel opgeknapt worden.

Er zijn gesprekken met de diverse burens gehouden en vooraf zijn er geen bezwaren tegen het plan geuit. Met de directe burens aan Westeinde 6 zijn er afspraken gemaakt over de manier van bouwen en het voorkomen van schade en overlast tijdens de bouwfase.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen (14 januari 2021 tot en met 24 februari 2021) en er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

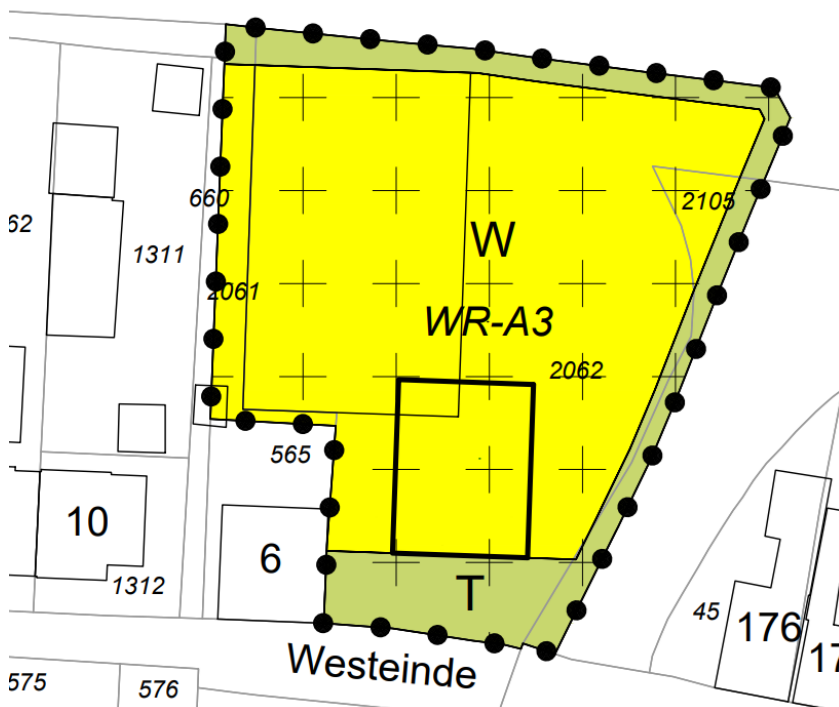
L-vormig perceel burens

De agrarische bestemming bleek ook te rusten op een perceel dat eigendom is van de burens op adres Westeinde 6. Op de onderstaande kaart is dat perceel naast de bestaande schuur van de initiatiefnemers met een rode stip aangeduid.

Omdat het gunstiger is voor de eigenaren van Westeinde 6 en het wenselijk is een agrarisch perceel (dat niet als zodanig in gebruik is) tussen twee woonbestemmingen weg te bestemmen, is tussen de burens afgesproken dat dit perceel 'meelift' in het wijzigingsplan.



Nadat de onderlinge afspraak schriftelijk is vastgelegd, hebben de burens een anterieure overeenkomst ondertekend en is de verbeelding/ plankaart aangepast zodat de gehele agrarische bestemming zal verdwijnen. Een mogelijke botsing tussen de belangen van verschillende bestemmingen wordt hiermee voorkomen.



Het alternatief is om niet aan dit plan mee te werken. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande situatie voortduurt. Dit is geen gewenst alternatief: achterstallig onderhoud en gedateerde bebouwing leidt tot verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is onwaarschijnlijk en onwenselijk omdat het perceel omringd is door woningen, geen directe toegang tot agrarische gronden heeft en het Westeinde een smalle straat is.

Daarnaast is het niet wenselijk om het reeds ingezette proces op het laatste moment te niet te doen. Gelet op het voorgaande wordt ambtelijk geadviseerd om het wijzigingsplan vast te stellen.

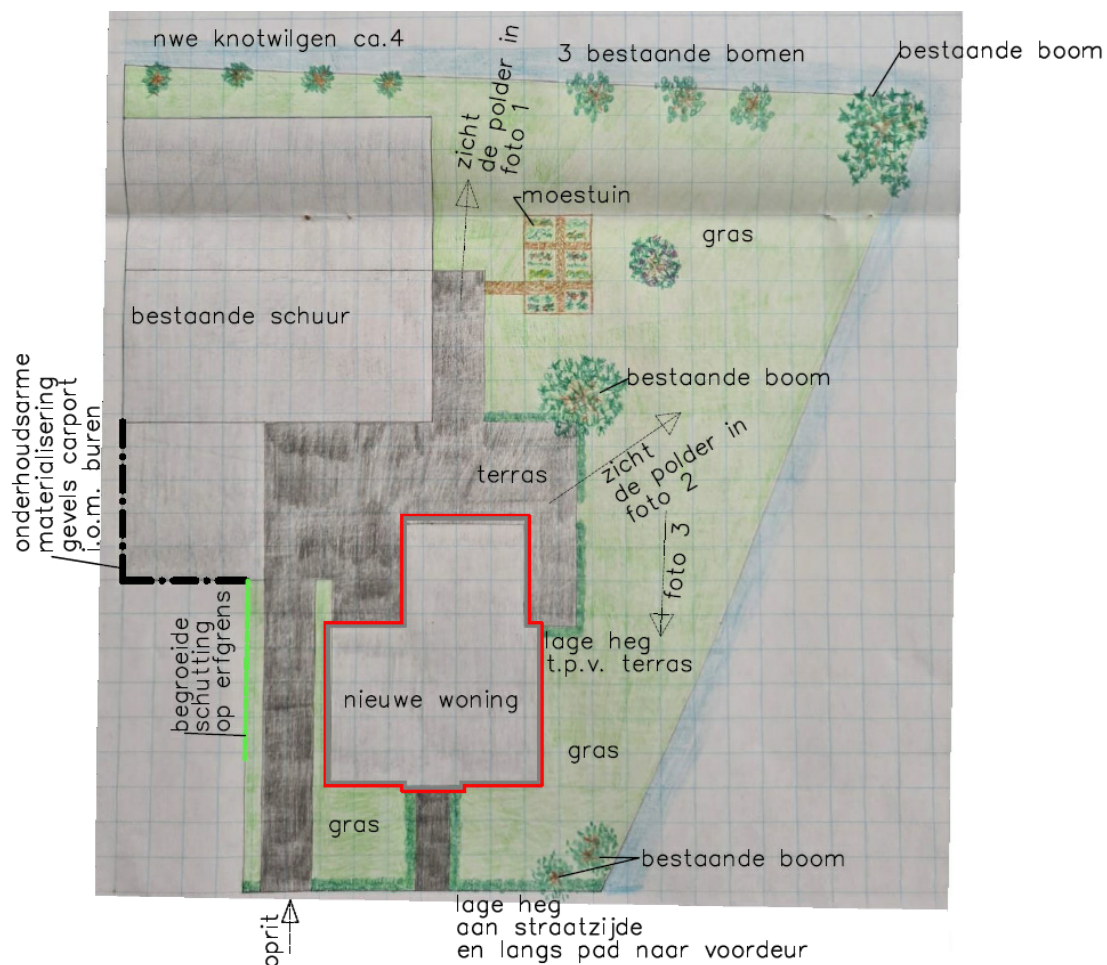
Politiek-bestuurlijke aspecten

Het inspraakproces heeft bijgedragen aan een goed plan waarin omwonenden en zich kunnen vinden. Ook andere belanghebbenden zoals de provincie en het waterschap hebben met het plan ingestemd.

In het coalitieakkoord is aangegeven dat woningbouw een topprioriteit is. Het voorliggende besluit past binnen deze politiek-bestuurlijke wens. Het wijzigingsplan speelt ook in op een ander aspect uit het coalitieakkoord, te weten goede ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouw en het bieden van ruimte voor bouwinitiatieven.

Groenparagraaf

De tuin blijft zo veel mogelijk groen, naast de schuren wordt zo weinig mogelijk bestrating behouden en zo veel mogelijk met groene aankleding gebruikt. Het hemelwater van de bestaande schuren wordt afgevoerd naar het achtergelegen oppervlaktewater.



Parkeren

Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernormering van de gemeente Alkmaar. De parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid is binnen deze ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Gestreefd wordt een energiezuinig project te realiseren. Naast de verplichting om aan te tonen dat er aan de EPC-eisen wordt voldaan, is het wettelijk niet meer toegestaan om een nieuwe woning met een aardgasaansluiting te realiseren.

Dit betekent dat de woning die met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt wordt aardgasvrij, met een laag energiecoëfficiënt en met zonnepanelen worden gebouwd.

Juridische aspecten

Het wijzigingsplan moet na vaststelling nogmaals ter inzage worden gelegd om in werking te kunnen treden. Het wijzigingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de zes weken kan er beroep ingediend worden.

Een wijzigingsbesluit, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, is een procedure die in een bestemmingsplan opgenomen is en dus al eerder door de gemeenteraad gecreëerd is.

Deze ontwikkeling is mogelijk te maken met een wijzigingsplan op grond van artikel 3.7, onder e van bestemmingsplan Graft-De Rijk. De regeling is bedoeld voor vrijkomende agrarische bebouwing en de toepassing ervan is een collegebevoegdheid. Voor het plan is geen goedkeuring van de raad nodig.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nu het gaat om voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erf waar agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke volledig beëindigd zijn, er één woning wordt teruggebouwd, de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan overlegt heeft en het plan tevens aan de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' voldoet.

Inspraak & participatie derden

Er heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Diverse omwonenden hebben zich schriftelijk akkoord verklaard. Het waterschap en de provincie hebben geen bezwaar.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 14 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Fiscale aspecten

Dit aspect is niet van toepassing.

Financiële aspecten

Om te zorgen dat de gemeentelijke kosten voor deze ontwikkeling vergoed worden, is met de ontwikkelende partij en de meeliftende bureaus een anterieure overeenkomst gesloten.

Personele aspecten

Dit aspect is niet van toepassing.

Uitvoeringsaspecten

Het wijzigingsplan betreft een juridisch planologisch kader. Na vaststelling van het plan is de eigenaar verantwoordelijk voor het aanvragen van de voor de bouw van de woningen benodigde vergunningen en de realisatie van het bouwplan.

Aspecten informatie voorziening

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het wijzigingsplan met een toelichtende memo aan de commissie Ruimte toegestuurd.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het wijzigingsplan wordt aan de commissie Ruimte toegestuurd.

Bijlagen

- 1 Memo aan raadscommissie Ruimte
- 2 Wijzigingsplan Westeinde 4 De Rijp